

TRIBUNA

## Acerca de la vivienda en España hoy o de cómo los pobres no heredarán la tierra

Por Alberto Campo Baeza\* - 06/06/2007

Hay mucha gente en España que para vivir debe morir. Que para acceder a una vivienda digna debe dejarse toda su vida en ello. Un tanto por ciento muy elevado de gente está endeudada hasta las cejas para poder pagarse su vivienda. El precio de las casas hoy día es desorbitado.

Muchos jóvenes se quedan a vivir hasta muy tarde en casa de sus padres porque, ni empeñándose, les es posible acceder a una vivienda digna. No es fácil soportar las hipotecas necesarias para poder pagar ese desmedido precio. Un tanto por ciento muy elevado de gente a la que ni conozco ni sé dónde están, pero existen, se está forrando económicamente a base de engañar, timar y estafar a los anteriores. Entre los que se enriquecen de esa manera hay muchos promotores y arquitectos que navegan en el proceloso mar inmobiliario.

Y, finalmente, un tanto por ciento menos elevado de gente a la que sí se conoce y sí se sabe dónde trabajan, está permitiendo, protagonizando y promoviendo tamaño desatino. Y salen en los periódicos. Y deben estar enriqueciéndose ellos o sus mujeres (lo suelen poner a nombre de ellas que, claro, no salen en los periódicos), porque si no, no tiene explicación esta situación absurda. Entre éstos se encuentran muchos políticos de uno y otro bando, y también muchos arquitectos y conseguidores varios. Como decía un buen amigo mío, todos ellos con un gran espíritu de recogimiento.

Pues si no, ¿cómo se explica que la construcción en 2005 cueste unos 600 euros por metro cuadrado y luego en el mercado (no sólo de Madrid) se venda 10 veces más, a 6.000 euros por metro cuadrado? Que se haga esto con cualquier otro producto puede parecer bien a algunos (el mercado del libre comercio le llaman). Pero no debería parecer bien a nadie el que esto ocurra y se permita con el bien de primera necesidad por excelencia que es la vivienda.

Se nos dirá entonces que no es así. Que la vivienda social que ellos promueven, los políticos de ambos bandos, sólo cuesta la mitad, 3.000 euros por metro cuadrado. Pues a mí me sigue pareciendo inmoral. ¡Cinco veces más que el precio de coste! Es como matar, no se mata menos si se mata la mitad. No se roba menos si se roba la mitad. Y es que a algunos nos enseñaron a no matar y a no robar, sin más.

¿Y dónde está el quid de esta cuestión tan peliaguda? ¿en el coste de la construcción? No. Cualquier constructor honrado, que los hay, haciendo bien las cosas, con buenos materiales y en los plazos precisos y con una buena calidad, puede construir una vivienda hoy, en el año 2005, a 600 euros por metro cuadrado. Y ganándolo bien.

¿Será entonces cuestión del suelo? Pues sí. Es el dichoso suelo. La tierra, "la buena tierra" de aquella preciosa novela de Pearl S. Buck, se ha convertido en el quid de la cuestión. Un suelo que no vale 'nada' un día, al día siguiente, por mor de una 'declaración de suelo urbano', puede valer mil veces más. Claro que lo suele comprar por 'nada' el mismo que luego lo declara 'urbano'. Con personas interpuestas ¡claro!, con testaferros. ¿No les parece a ustedes muy significativo que ninguno de los partidos políticos, ni cuando llegan ni cuando se marchan, ni cuando vuelven a llegar ni cuando vuelven a marcharse, digan nada del tema... del tema que más nos preocupa a todos y a cada uno de los que somos ciudadanos de a pie? Curioso. Aquello de que "los pobres heredarán la tierra" debe ser mentira. Los pobres heredarán otra cosa. Pero no la tierra. Pero no el suelo. Y mucho menos si es suelo 'urbanizable'.

Socializar el suelo o morir. Así es porque creo que, a estas alturas, es la única posible solución para acabar de raíz con este cáncer de la sociedad en la que vivimos. ¡Ya empezamos! Dirán algunos. Pues eso, ¡a ver si empezamos! Porque una Ley del Suelo muy antigua (del 56), que parece que sigue vigente, preveía un alto porcentaje de reserva del suelo urbano para vivienda social. Vivienda social, ¿les suena? O no se ha cumplido o se la han saltado a la torera.

Yo les podría decir que la última vivienda que ahora tengo entre manos, a punto de terminarse, se levanta sobre un rectángulo de 18 por 30 metros, con dos jardines y una amplia piscina, con un cuarto de estar de 80 metros cuadrados y un techo de ocho metros de altura, y con cuatro dormitorios y tres baños, y que va a costar menos de 250.000 euros. A lo mejor no se lo creen. Pues es verdad. ¿El secreto? El suelo, que es eso que ahora llaman gratis total. A lo mejor a esto se le puede llamar 'vivienda social' con toda propiedad.

Claro que la última vivienda que construí, mayor que la anterior, costó también 300.000 euros hace sólo dos años. Tiene más de 450 metros cuadrados y ha sido publicada en medio mundo. Por hermosa que no por barata. Y la anterior a ésta sólo costó 120.000 euros y anda ya por varias portadas de libros de Arquitectura. El secreto, una vez más, era el suelo, que en ambos casos era asequible.

Han llegado las cosas a tal extremo que la única solución es cortar por lo sano, como con el cáncer. Socializar el suelo, liberalizarlo, nacionalizarlo si fuere preciso, que lo es. Ni yo, ni ningún arquitecto que quiera dar lo mejor de sí a la sociedad puede acabar haciendo sólo casas para ricos. Una vez que intenté hacer viviendas sociales me echaron porque me negué a la corrupción que me proponía el correspondiente organismo oficial que, por cierto, todavía sigue vivo y coleando. Muy vivo y muy coleando.

Sonaba hace años una pegadiza canción de un estupendo grupo canario, los Sabanderos, que tras enumerar diversos signos de poder económico preguntándose "¿de quién es este...?", volvía siempre al estribillo que repetía: "Es de los intermediarios en el negocio frutero". Pues eso, el tema de la vivienda hoy día ha acabado como lo de la fruta canaria. En manos de los intermediarios. Con la diferencia de que la fruta es prescindible y la vivienda no.

\* Alberto Campo Baeza es arquitecto.